

SEDE CANELONES

Primer Conversatorio sobre Desarrollo Inmobiliario de la Costa Canaria

Fecha	Lunes, 1 de junio de 2025
Hora	18:30 h
Lugar	Club ABC — Vaimaca Perú entre Abayubá y auxiliar Giannastasio, Barra de Carrasco, Canelones
Organiza	SEDE Canelones
Moderadora	Rosario Cervini — SEDE Canelones

PANELISTAS

Martín Gómez Platero	Socio Fundador, Gómez Platero Arquitectura y Urbanismo
Leandro Añón	Desarrollador Inmobiliario, La Tahona
Ernesto Kimelman	Arquitecto y Desarrollador Inmobiliario
Juan Antonio Damiani	Director, DCC Desarrollos
Sebastián Sánchez	Director, Kopel Sánchez

1. APERTURA E INTRODUCCIÓN

Por Rosario Cervini — SEDE Canelones

El acto abrió con la bienvenida al Club ABC de Barra de Carrasco y la entonación del himno departamental, cuya letra —escrita hace casi cien años— sigue describiendo fielmente la identidad canaria. A continuación, Rosario Cervini tomó la palabra para presentar oficialmente el lanzamiento de SEDE Canelones.

«Qué increíble cómo un himno escrito hace casi cien años nos sigue describiendo tan bien. Canelones está fundado y formado por personas extraordinarias, trabajadoras y sembradoras.»

¿Qué es SEDE Canelones?

SEDE Canelones —cuyo nombre refiere a Saberes, Experiencia, Diálogo y Evidencia— es un lugar de encuentro para ciudadanos, técnicos y empresarios que trabajan juntos para pensar el desarrollo del departamento. Nace de la convicción de que los cambios los hacen las personas, y que los mejores resultados surgen cuando se integran miradas, capacidades y perspectivas distintas.

«SEDE Canelones es un lugar para que todos se sientan bienvenidos, escuchados, y que juntos formemos y pensemos en el futuro de nuestro Canelones, en el Canelones de los próximos cincuenta años.»

Canelones: donde nació la nación

Rosario Cervini trazó un recorrido por los hitos históricos que forjaron la identidad canaria:

1764	José Artigas nace en Sauce, Canelones.
1811	Artigas acampa en Canelones camino a Las Piedras — primer triunfo oriental.
1825	Diputados canarios votan la independencia en el Congreso de la Florida.
1828	Joaquín Suárez crea e iza el primer pabellón nacional en Canelones.
S. XIX–XX	Espanoles e italianos forjan el Canelones obrero y fecundo: ganadería, agricultura, vitivinicultura.

El motor productivo del país

Esa herencia se traduce hoy en liderazgo productivo nacional:

Farmacéutica	67 % de la exportación nacional
Carne bovina	45 % de la exportación nacional
Vitivinicultura	60 %+ de la producción del país
Avicultura	Capital nacional — San Bautista
Cannabis	Principal productor y exportador del país
Logística	Hub del Corredor Ruta 101 + Aeropuerto Carrasco
Agro	Horticultura, lechería, floricultura, ganadería

La costa: construida por personas con visión

La historia del desarrollo costero ilustra que los cambios siempre los hacen personas con visión y coraje:

1908	Médicos visionarios fundan la Sociedad Arborícola. Nace Atlántida en 1911.
1937	Berenguer transforma 609 ha de arena en Salinas: 700.000 pinos donde no había nada.
Desde los 90s	Countries, edificios, urbanizaciones y desarrollos comerciales transforman la costa canaria. El proceso continúa hoy.

Lo que dicen los datos: crecimiento poblacional

Zona	Variación	Contexto
Canelones	+88.000 hab. entre 2011 y 2023	De 520.000 a 608.000. Hoy ya superan los 617.000. La gente elige Canelones.
Montevideo	-70.000 hab. entre 2011 y 2023	Cayó un 5,3%. El 95 % de quienes se van elige Canelones.
Atlántida	Casi duplicó su población	Crecimiento sostenido en los últimos doce años.
La Floresta	+110 %	Uno de los crecimientos más acelerados de la región.
Ciudad de la Costa	+20.000 personas	Consolidándose como centralidad metropolitana.
Salinas	~50.000 hab. reales hoy	El censo registra 36.000; la realidad ya superó esa cifra según el alcalde.

Un crecimiento con dos caras

OPORTUNIDAD

Llega población de mayor poder adquisitivo.
Demanda real de vivienda, servicios y comercio.
Perfil socioeconómico en transformación.
Toda la costa canaria crece a ritmo acelerado.

DESAFIO

128 de los 667 asentamientos del país están en Canelones.
Crecimiento sin planificación suficiente.
65 km de costa sin puerto.
Comercios y servicios insuficientes para residentes y turismo.

«El desarrollo inmobiliario y comercial inteligente no es especulación: es parte de la respuesta que este departamento necesita.»

«Esto es una apertura. Es necesario que para este desarrollo nos sentemos, lo trabajemos, lo construyamos juntos, y tengamos esta visión de los próximos cincuenta años.»

2. VISIÓN TÉCNICA Y URBANÍSTICA

Martín Gómez Platero — Fundador y Director, Gómez Platero Arquitectura y Urbanismo

Martín Gómez Platero fue presentado como uno de los arquitectos más influyentes de América Latina: su estudio tiene sede en Uruguay con oficinas en Ecuador, México y Colombia, lidera más de 300 profesionales, ha proyectado más de cuatro millones de metros cuadrados en 63 ciudades de 13 países, y sus edificios son disfrutados por más de 40 millones de personas por año.

Canelones: cinco dimensiones de una plataforma única

Gómez Platero estructuró su presentación en cinco dimensiones que explican por qué Canelones es una plataforma de desarrollo sin igual:

① Ubicación estratégica

Canelones actúa como el vestíbulo territorial de Montevideo: las principales rutas del país (Ruta 5, Ruta 6, Ruta 8, Av. Giannattasio, Ruta Interbalnearia) convergen en su territorio, haciendo de él una plataforma clave para toda la región metropolitana.

«Es como el lobby, el vestíbulo de Montevideo. Todo pasa por ahí para llegar a Montevideo. Ya eso lo hace un lugar clave en todo sentido.»

② Rural productivo · Suburbano · Urbano policéntrico

El departamento combina tres perfiles que se complementan: el rural productivo (lechero, hortofrutícola, agroalimentario y vitivinícola), el suburbano con relación directa a Montevideo, y el urbano policéntrico con diez centralidades consolidadas:

Ciudad de Canelones, Progreso, Las Piedras, La Paz, Sauce, Toledo, Pando, Barros Blancos, Ciudad de la Costa y Atlántida.

«Cada vez que hablamos del urbanismo del siglo XXI hablamos de ciudades policéntricas. Canelones lo es naturalmente, y eso le da una riqueza muy importante.»

③ Usos mixtos

Para consolidar esas centralidades, Gómez Platero señaló los usos mixtos como el instrumento clave: la combinación de residencia, servicios, comercio, trabajo, gastronomía, recreación y espacio público genera las sinergias que hacen exitoso un proyecto o una zona.

Usos complementarios	Residencia · servicios · comercio · trabajo · gastronomía · recreación · espacio público
Diversificación de oferta	Equilibrio entre venta y renta; distintos segmentos de mercado
Servicios a la residencia	Equipamientos en cercanía a quienes habitan la zona

④ Espacio público

El espacio público fue identificado como el elemento más determinante de la calidad urbana, del valor inmobiliario y del bienestar colectivo.

Calidad urbana	Lugares de encuentro, permanencia y circulación
Identidad y ciudadanía	Calles activas, plazas, paseos, bordes verdes, recorridos peatonales
Transferencia de valor	Fortalece la plusvalía del producto inmobiliario en el tiempo

«Toda ciudad que queremos ir a conocer en el mundo es la que tiene espacio público de calidad, la que el peatón es el protagonista.»

Citó un estudio de Harvard que, tras más de 70 años de seguimiento, concluyó que la felicidad humana reside en la calidad de las relaciones sociales —no en el éxito profesional ni económico— y que el espacio público es donde esas relaciones florecen.

«Nuestro objetivo es bien claro: tiene que ganar el desarrollador, pero tiene que ganar la ciudad. Y eso lo logramos con espacio público de calidad.»

⑤ Infraestructura · Patrimonio natural y cultural

El arquitecto identificó la infraestructura como el principal deber actual de Canelones y destacó el patrimonio natural y cultural como diferenciador competitivo de sus proyectos:

Fortalecer infraestructura básica	Saneamiento, drenaje, agua potable, energía y gestión de residuos
Movilidad integrada	Redes viales, transporte público y corredores metropolitanos
Equipamientos cívicos	Educación, salud, deporte, cultura, entretenimiento, comercio
Identidades locales	Cada centralidad con carácter propio
Sostenibilidad ambiental	Potenciar vegetación, topografía, costa, cursos de agua y tejidos consolidados

«Si hay algún debe que todavía tiene Canelones hoy, es el tema de infraestructura. En los próximos cinco años va a haber cambios en movilidad capaz que más grandes que en los últimos cincuenta.»

«Hay proyectos que se pueden hacer solo en Canelones: los proyectos de los lagos, los proyectos de la costa. Canelones es una plataforma de oportunidades para cada uno de sus habitantes.»

3. PANEL: DESARROLLO INMOBILIARIO EN LA COSTA

Moderado por Rosario Cervini, el panel reunió a cuatro de los desarrolladores más influyentes de Uruguay con proyectos activos en la costa de Canelones:

Leandro Añón — *Desarrollador Inmobiliario, Grupo La Tahona*

Ernesto Kimelman — *Arquitecto y Desarrollador Inmobiliario*

Sebastián Sánchez — *Director, Kopel Sánchez*

Juan Antonio Damiani — *Director, DCC Desarrollos*

Pregunta 1: ¿Está preparada la costa para el crecimiento actual?

Leandro Añón: «Nunca está nada pronto. Uno lo que tiene que hacer es empezar a caminar y después las cosas se van arrimando. Hay un montón de desafíos en una zona que está creciendo muy vertiginosamente.»

Ernesto Kimelman: «La costa está parcialmente preparada. Ha experimentado un cambio fenomenal en los últimos años, mucho más rápido que el crecimiento natural que tiene en general la infraestructura. Ese crecimiento ha señalado carencias en saneamiento, desagües, provisión de agua potable y espacios públicos.»

Sebastián Sánchez: «Nos vamos preparando todos: la costa y los profesionales. Canelones tiene una naturalidad excelente. La gente ya elige vivir ahí, eso es un paso muy importante. Nos queda a nosotros empujar de ese carro para que los diferentes actores acompañen.»

Juan Antonio Damiani: «Es difícil estar preparado para un crecimiento tan explosivo, con una migración constante de Montevideo hacia el este. Lo bueno es que Canelones tiene mucha planificación de muchos años; hay una gran comunión entre desarrolladores, autoridades y sociedad que empuja todo para el mismo lado.»

Pregunta 2: ¿Cómo crecemos sin perder nuestra identidad?

Leandro Añón: «La modernidad trae cambios. Hay que preservar y cuidar, discutir las normas. Pero después hay que dejar hacer; no hay que tener tanto miedo. Las cosas nuevas son muchas veces disruptivas, pero generan cambios positivos.»

Sebastián Sánchez: «Antes de hablar de preservar la identidad, deberíamos definir cuál es esa identidad. Muchas veces se entiende como congelamiento del territorio, y no va por ahí. La identidad de Canelones tiene mucho que ver con lo natural, lo verde, la proximidad al mar y a los lagos. La solución no es congelar, la solución es dirigir.»

«Hay aspectos con los cuales no se puede transar: el acceso a las bellezas del departamento —playas, ramblas, parques, bosques— hay que protegerlos para la población.» — Sebastián Sánchez

Juan Antonio Damiani: «Hay que pensar también en la identidad del territorio: rural, productivo, que se siga protegiendo. Pero no congelándolo. Hay playas que todavía no son accesibles; el departamento tiene poca infraestructura de playa pública. Más que conservar la identidad, hay que potenciarla.»

Ernesto Kimelman: «Lo lindo que tiene Canelones es que es muy grande: podés sectorizar. Acá hay fin productivo claro y acá hay desarrollo inmobiliario. La Ciudad de la Costa es una gran ciudad todavía en formación, mucho más plástica que Montevideo, con mucho para armar todavía.»

Pregunta 3: Edificios con salida directa a la playa, ¿sí o no?

Ernesto Kimelman: «No hay que ser dogmático. Por norma lo normal es el libre acceso. Pero hay que ver si ambientalmente da la situación. No veo por qué hay que adoptar un dogma: hay lugares costeros totalmente aislados donde un desarrollo trae infraestructura y servicios. Sí, dependiendo del lugar.»

Sebastián Sánchez: «Soy partidario de que las playas sean públicas. El mar es el único lugar que es de todos. Como uruguayos no estamos acostumbrados a pagar para bañarnos, y no me quiero acostumbrar. Lo que podemos hacer son actuaciones con infraestructura y servicios para que más gente pueda llegar a esas playas.»

«La faja costera que nos protege suma a este Uruguay natural. El ida y vuelta con la normativa debe entender que si yo preservo y mantengo, en contrapartida puedo hacer proyectos mejores que sean un aporte a la identidad del departamento.» — Sebastián Sánchez

Ernesto Kimelman: «Los espacios públicos son del público, las playas son de todos, los parques son de todos. En eso no debería haber ninguna discusión. Ahora, desarrollo sobre la costa: sí se puede, pero hay que cuidar el factor de ocupación del suelo, la permeabilidad visual, el aporte al espacio público y el paisajismo.»

Leandro Añón: «Me toca de cerca: tengo un emprendimiento con 1.700 metros de playa a la que hoy no accede nadie porque es predio rural privado. Sin norma, los espacios se ocupan igualmente, pero sin ninguna norma. Para desarrollar sobre la playa hay que tener una normativa clara.»

Pregunta 4: Barrios privados, ¿sí o no?

Leandro Añón: «Ya existen, hay norma para eso. Hace treinta años hicimos clubes de campo —extensiones de 100-120 hectáreas en entorno verde. Hoy la norma evolucionó y permite barrios cerrados de hasta doce hectáreas. El concepto de fondo es resolver la seguridad perimetral. Y hay un hecho económico: el metro cuadrado en los barrios cerrados de Canelones vale la mitad que en Montevideo, lo que trae residentes que buscan tranquilidad y espacio a precio accesible.»

Juan Antonio Damiani: «La norma evolucionó y está muy buena. Ese número mágico de doce hectáreas genera algo más permeable y comunicado. Hoy hay que ir a usos mixtos, no tenerle miedo a densificar, no tenerle miedo a zonas comerciales. Hay que hacer ciudad.»

Sebastián Sánchez: «Los barrios cerrados vinieron por consecuencia de inseguridad. Si fuéramos un país seguro, diría no. Hoy la respuesta no es no, porque hay gente que busca seguridad. La forma de equilibrar es ir entrelazando lo público y lo privado: un frente comercial, plazas de usos mixtos, la mayor permeabilidad posible.»

Ernesto Kimelman: «Los barrios privados son una respuesta a un requerimiento de sectores que prefieren esa forma de vida, no solo por seguridad, sino por contacto con la tierra y servicios comunes. La mejor ciudad no es la que prohíbe, es la que integra. Urbanísticamente hay que asegurarse de que la trama urbana sea continua y que el barrio privado aporte al espacio público.»

4. REFLEXIONES FINALES

Juan Antonio Damiani

Subrayó la falta de espíritu colaborativo entre desarrolladores como autocrítica del sector:

«A veces nos falta diálogo y espíritu colaborador. Tenemos un montón de problemas en común y objetivos en común. La responsabilidad es muy grande: más allá de la norma, al final hay privados que pueden tener más o menos vocación de hacer ciudad.»

Ernesto Kimelman

Destacó la transformación de Canelones como centralidad metropolitana:

«Canelones dejó de ser la ciudad dormitorio de Montevideo y se está convirtiendo en una de las centralidades metropolitanas más importantes del país. Tenemos un trato muy fluido y ameno con las autoridades, lo cual facilita la toma de decisiones. Tengo una gran confianza en el futuro del departamento.»

Sebastián Sánchez

Compartió la visión de Canelones como tierra de oportunidades, apoyada en tecnología e inteligencia artificial:

«Estamos haciendo modelos de proyección para proyectos dentro de Canelones a través de la IA con tres millones de variables, y el resultado es buenísimo, superoptimista. Estamos proyectando una ciudad nueva cerca de Atlántida, en el Aila. Si nos sacan la camiseta, estamos tatuados con Canelones.»

Leandro Añón

Cerró invitando a animarse a soñar en grande de cara al bicentenario del Uruguay:

«Hay que animarnos en Canelones a pensar cosas nuevas. Qué lindo ponernos a soñar en los doscientos años del Uruguay, en lo que viene por delante, y poder dejar alguna fichita a la nueva generación.»

5. CIERRE

Rosario Cervini cerró el evento agradeciendo a todos los panelistas y reafirmando el propósito fundacional de SEDE Canelones:

«Gracias. Es un honor estar con ustedes. Acá lo que queremos es integrar diferentes miradas, trabajar en equipo, porque estamos convencidos de que las personas hacemos el cambio y cuando nos integramos y trabajamos en conjunto, siempre las cosas salen mejor. Esto es una oportunidad para tener perspectivas diferentes y pensar en nuestro Canelones de los próximos cincuenta años.»

Se invitó al público a escanear el código QR disponible en sala para integrarse a la red de SEDE Canelones.